

GREINARGERÐ

LÝSING:
Deiliskipulag fyrir landsvæði úr landi Reykjabakka (L166812) í Hrunamannahreppi. Landskinn mun fá nafnið Reykjalaus og verður skráð sem lögð. Stærð landsvæðisins verður 7.85 ha. Í aðalskipulagi kemur fram að svæðið sem um ræðir er sé flokkað sem landbúnaðarsvæði. Ekki er búið að deiliskipuleggja svæðið. Eftir breytinguna verður landið ekki lengur eingöngu nýtt sem landbúnaðarland heldur einnig sem íbúðarland.

SKIPULAGSGÖGN:
Afstöðumyndin er í mælikvarðanum 1:1000 sem sýnir afstöðu byggingareita á viðkomandi lóð. Við vinnslu þessa deiliskipulags var farið yfir aðalskipulag svæðisins sem gildir frá 2016 til 2032 sem og deiliskipulag fyrir Flúðir sem gefið var út 18.02.2014.

ADKOMA:
Aðkoma að landi Reykjabakka er frá Skeiða- og Hrunamannavegi nr.30-05 um Hrunaveg nr.344-01. Núverandi tenging að lóðinni er merkt inn á uppdrátt skipulagsins og mun halda sér sem aðkoma að gömlu gróðurhúsi. Gerð verður ný tenging sem mun liggja að nýju byggingunum, á deiliskipulagsuppdrættinum kemur fram að viðkomandi vegur er nefndur "heimkeysla að íbúðarhúsi".

FORSENDUR DEILISKIPULAGS:
Með skipulagi þessu er ætlunin að skipuleggja framkvæmdaheimildir, byggingarreiði og aðkomu fyrir þau mannvirki sem heimilt verður að byggja innan svæðisins. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið í dag en innan landsins eru tvö gróðurhús. Með skipulaginu er ætlunin að skilgreina framkvæmdaheimildir fyrir byggingu íbúðarhús (I1), gestahús (I2), landbúnaðarhús (U1) og landbúnaðarhús (U2).

STEFNA ADALSKIPULAGS:
Deiliskipulag þetta er í samræmi við stefnu aðalskipulags um uppbyggingu á landbúnaðarsvæðum þar sem gert er ráð fyrir því að gott landbúnaðarland verði áfram nýtt til landbúnaðar. Landbúnaður þ.m.t. ylrækt og garðrækt, verði áfram stundaður með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum. Landbúnaður verði sýndur sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans. Áfram verði lögð áhersla á að ásýnd bújarða og mannvirka styðji við jákvæða mynd isleensks landbúnaðar. Áfram verði stuðlað að eðlilegri sambúð landbúnaðar og annarrar byggðar.

UMHVERFI OG AÐSTÆÐUR Á SKIPULAGSVÆÐINU:
Reykjalaut liggur að landi Laufskálbyggðar að austan- og sunnanverðu. Hellisholt er nágrenni landsins að vestanverðu. Reykjalaus liggur innan lækja og skurða sem eru eignamörk viðkomandi lands.

Reykjalaut er staðsett fyrir utan hættusvæðis flóðs eða landbrots. Ekki eru nein hlunnindi á viðkomandi landi.

UMHVERFISÁHRIF:
Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um má á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Við gerð deiliskipulags skal skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr.90/2013 meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka bætti ætlanarinnar sjáfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásynd, útsýni hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og aðstoða með því við val á heppilegasta kostinum. Bornir eru saman tveir valkostir. Annarsvegar umhverfisáhrif úr gildistöku nýs skipulags og hinsvegar m.v. óbreytt ástand án deiliskipulags. Helstu umhverfisþættir sem metnir eru á jarðmyndarnir og gróðu, dýralíf áttand og landslag, samfélag, samgöngur, minjar og vemdarsvæði og öryggi. Ekki er talin ástæða til að meta umhverfisáhrif frekar þar sem um óverulega breytingu á notkun er um að ræða og að viðkomandi hús sem munu rísa þarna passa vel inn í umherfið.

LANDNOTKUN:
Landið er mólandi sem er nýtt sem úthagi og telst vera landbúnaðarland í flokki I - kjörlandi fyrir akuryrkju samkvæmt flokkun landbúnaðarlands sveitarfélagsins. Landið er í dag nýtt fyrir hrossbeit auk þess sem notkun svæðisins samkvæmt deiliskipulagi þessu gerir ráð fyrir áfahaldandi landbúnaðarlandi innan svæðisins í formi ræktunar.

BYGGINGAR Á LANDBÚNAÐARLANDI:
Leyfilegt er að byggja íbúðarhús og landbúnaðartengdar byggingar í jaðri landbúnaðarlands í flokki I og II auk þess sem byggingar innan svæðisins eru reistar í tengslum við sambærilegar landbúnaðarbyggingar. Svæðið er auk þess í góðum tengslum við samgöngu og veitukerfi sem er í takt við stefnu aðalskipulags um byggingar á landbúnaðarlandi.

NÝTING LÓÐAR:
Fjórir reitir eru staðsettir innan lóðarinnar I1 og I2 eru fyrir íbúðarhús og hins vegar U1 og U2 fyrir landbúnaðarbyggingar. Mænisásstefna byggingana er ekki fastur, þakgerð og þakhalli er frjálst.

Nafn	m ² fjöldi reits	Max byggingamagn	Hæð á mænisás
I1	2.000m ²	300m ²	6m
I2	3.200m ²	500m ²	6m
U1	9.866m ²	9.800m ²	10m
U2	4.000m ²	4.000m ²	10m

NÁTTÚRUVERNDARSVÆÐI:
Deiliskipulagið er fyrir utan svæði sem telst til náttúruverndar eða til hverfisverndar. Deiliskipulagið er fyrir utan vatnsverndarsvæði.

FORNLEIFAR:
Ekki er vitað til þess að fornleifar séu á viðkomandi lóð en ef þær koma í ljós á einhverjum tímamarki þá má ekki raka fornleifum undir neinum kringumstæðum, sbr.3mqr.3gr.laga um menningarminjar nt 80/2012 nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd innan skipulagssvæðis skal sá sem stendur fyrir þeim stöðva framkvæmdir án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkæpa vettvangsskönnun. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar.

DEILISKIPULAG Á AÐLIGGJANDI SVÆÐUM
Innan aðliggjandi skipulagssvæðið er gert ráð fyrir frístundabyggð merkt F14 á aðalskipulagi. Á svæðinu er í gildi deiliskipulag sem tekur til uppbyggingar á frístundalóðum innan svæðisins. Engin önnur deiliskipulög eru til staðar vegna aðliggjandi svæða. Deiliskipulagið liggur að mörkum þéttbýlisins að Flúðum. Deiliskipulag miðsvæðis er þar næst skipulagssvæðinu norðvestan Skeiða- og Hrunamannavegar.

VEITUR
Fráveita er leidd í rotbró innan svæðisins. Staðsetning hennar sýnd á uppdrætti til skýringar og kann að breytast í takt við aðstæður á svæðinu. Við hverja rotbró skal gera ráð fyrir siturlög og siturbeðið nema sýnt sé fram á að unnt sé að leysa hreinsun fráveitu með öðrum hætti. Vatnsveita kemur frá Vatnsveitu Flúða. Hitaveita kemur frá Hitaveitu Flúða. Rafmagn kemur frá dreifikerfi RARIK. Sorpflokkun skal vera í samræmi við reglur sveitafélagsins.

ÞJÓNUSTA
Slökkviliðið á Flúðum er innan 10min aksturs frá viðkomandi lóð og fellur því virkjunartími undir flokk 1 hjá Brunavaraáætlun Árnessýslu. Sorphirða er á vegum sveitarfélagsins.

HNIT:
Svæðið sem um er að ræða afmarkast innan þriggja hnitpunkta þessa skjals þ.a.s L1,L2&L3 sem verður skráð sem 7.85 ha að stærð. ISNET93

EFNISVAL Á HÚSUM:
Frjálst efnisval er á húsumunum.

JARÐSTRENGIR
Á lóðinni er þekktur jarðstrengur sem þar að merkja nákvæmlega áður en vegur er gerður eða áður en unnið er við endanlega staðsetningu rotbróar.

HNIT:	Nr.	x-hnit	y-hnit
L1:	436194.4038,	403227.7016	
L2:	435974.2618,	402969.2836	
L3:	435940.6018,	403420.4066	

SAMPÝKKTIR OG GILDISTAKA

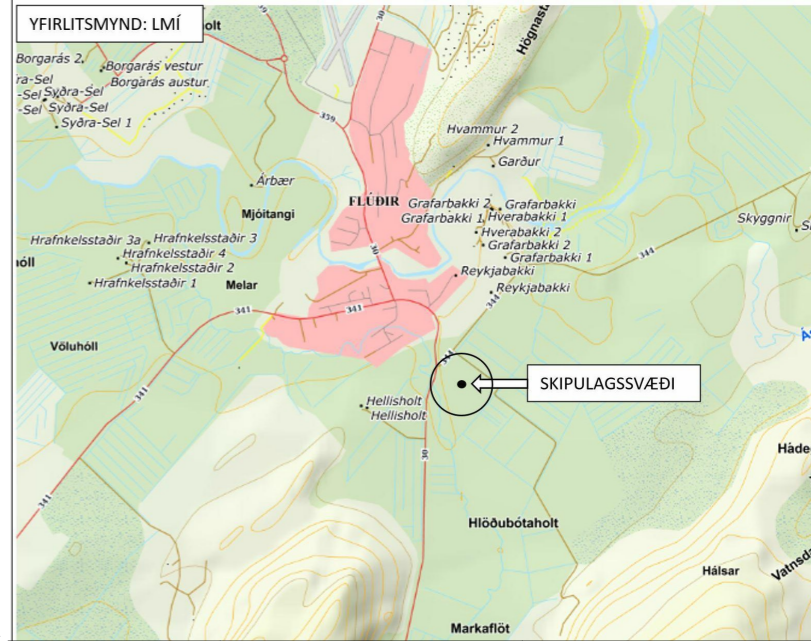
Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 23/2010

frá _____ til _____ 2023

Samþykkt í Bygginga- og Skipulagsnefnd _____ 2023

og í sveitarstjórn Hrunamannahrepps þann: _____ 2023

Gildistaka með auglýsingu í B-deild _____ 2023



Verknúmer:	Verkheiti:	Dags.
20-59	Reykjalaut, Flúðum	20-01-2023

DEILISKIPULAG

Landnúmer:	Staðgeinir:	Teiknað af:
L166812	8710-2000640000	Ingvar Jónsson



Ingvar Jónsson
kt. 041180-3909
ingvar@arkitek.is
Sími: 8467571
Ingvar Jónsson

www.arkitek.is